Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 3082/1996/1

Pasqualino sive Lino Grech f`ismu proprju u Maria Dolores Grech mizzewgin flimkien u Tirebouchon Limited

kontra

Isola Mare Estates Company Limited u Tarcisio Calleja u b`digriet tat-28 ta` Gunju 2010 l-atti kollha f`isem Tarcisio Calleja gew trasfuzi f`isem Sylvia Calleja f`isimha proprju u bhala kuratrici ta` bintha minuri Diane Calleja

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-25 ta` Ottubru 1996 li taqra hekk –

Premess illi l-attur huwa azzjonist u direttur tas-socjeta` Tirebouchon Limited ;

Premess illi in forza ta` skrittura privata datata 23 ta` Dicembru 1993, is-socjeta` attrici akkwistat id-drittijiet lokatizji rikonoxxuti mill-konvenuti proprio et nomine sidien taz-zewgt ihwienet immarkata tlieta (3) u erbatax (14) f`Alborada Apartments f`High Street, Sliema kif jirrizulta minn kopja esebita Dok. "A"; l-esponenti kienu akkwistaw id-drittijiet lokatizji naxxenti mill-iskrittura datata 17 ta` Awissu 1988 fejn il-lokazzjoni kienet giet koncessa ghal terminu ta` sittax-il sena, kopja esebita Dok. "B" ;

Premess illi s-socjeta` attrici ghamlet zmien tiggestixxi r-restaurant li kien adibit fi kcina Franciza bl-isem ta` "Tirebouchon" ;

Premess illi l-konvenuti qeghdin illegalment izommu c-cavetta tar-restaurant u minkejja li gie nterpellati ufficjalment sabiex jirritornaw l-istess lill-attur, huma naqsu milli jaghmlu dan ;

Premess illi l-konvenuti proprio et nomine nehhew illegalment xi oggetti attrezzaturi u ghamara proprjeta` tas-socjeta` attrici mill-fond mikri lis-socjeta` attrici ;

Premess illi in konsegwenza ta` l-agir tal-konvenuti, l-atturi proprio u s-socjeta` attrici sofrew id-danni konsistenti f`telf ta` qligh u telf fir-reputazzjoni kummercjali u fl-avvjament tar-restaurant ;

Premess illi l-attur iggarantixxa personalment u solidalment mas-socjeta` attrici favur il-Bank of Valletta Limited u ghalhekk ghandu interess li jagixxi f`din il-kawza ;

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti :

1. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom a tenur ta` l-iskrittura jikkonsenjaw ic-cwievet u access liberu u esklussiv lis-socjeta` attrici ;

2. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jergghu jikkonsenjaw l-oggetti lura kollha li huwa nehha mill-fond "de quo" ;

3. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti jew min minnhom bl-agir taghhom ikkawzaw danni lis-socjeta` attrici ;

4. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti jew min minnhom bl-agir taghhom ikkawzaw danni lill-atturi fil-kwalita` taghhom personali in kwantu azzjonisti ;

5. tillikwida d-danni kkawzati fit-talbiet precedente ;

6. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lis-socjeta` attrici d-danni hekk likwidati li gew ikkawzati lis-socjeta` attrici ;

7. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi personalment id-danni hekk likwidati li gew ikkawzati lill-atturi personalment ;

Bl-ispejjez u bl-imghax u bir-rizerva ta` kull azzjoni fil-ligi.

Il-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta Isola Mare Estates Co. Ltd. prezentata fil-15 ta` Ottubru 1997 li taqra hekk –

1. Illi m`huwiex car kif "il-konvenuti [l-eccipjenti] qeghdin illegalment izommu c-cavetta tar-restaurant" (ir-raba` paragrafu tac-citazzjoni), meta fil-paragrafu precedenti jinghad "illi s-socjeta` attrici ghamlet zmien tiggestixxi r-restaurant", izda kif effettivament irritorna l-pussess ghand l-eccipjent ma jinghadx ;

2. Illi ghalhekk, visto illi t-talbiet kollha kontenuti fic-citazzjoni jiddependu mill-allegat agir tas-socjeta` konvenuta li ma giex deskritt, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda u l-eccipjent liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi c-citazzjoni m`ghandhiex tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba kif irid l-Art. 156(1) tal-Kap. 12 ;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju, is-socjeta` eccipjenti m`ghamlet xejn li huwa llegali jew abuziv biex tottjeni c-cavetta, u ghalhekk m`ghandhiex x`tirrispondi fil-konfront tal-atturi pro et noe.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-kumpannija konvenuta Isola Mare Estates Co. Ltd. u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet tal-konvenut Tarcisio Calleja prezentata fil-15 ta` Ottubru 1997 li taqra hekk –

1. Illi fil-vesti tieghu personali, l-eccipjent m`ghandu, kif qatt ma kellu, l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi pro et noe, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, m`huwiex car kif "il-konvenuti [l-eccipjent] qeghdin illegalment izommu c-cavetta tar-restaurant" (ir-raba` paragrafu tac-citazzjoni), meta fil-paragrafu precedenti jinghad "illi s-socjeta` attrici ghamlet zmien tiggestixxi r-restaurant", izda kif effettivament irritorna l-pussess ghand l-eccipjent ma jinghadx;

2. Illi ghalhekk, visto illi t-talbiet kollha kontenuti fic-citazzjoni jiddependu mill-allegat agir tas-socjeta` konvenuta li ma giex deskritt, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda u l-eccipjent liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi c-citazzjoni m`ghandhiex tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba kif irid l-Art. 156(1) tal-Kap. 12;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju, l-eccipjent m`ghamel xejn li huwa llegali jew abuziv biex jottjeni c-cavetta, u ghalhekk m`ghandux x`jirrispondi fil-konfront tal-atturi pro et noe.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenut Tarcisio Calleja u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur prezentata b`nota fit-8 ta` Jannar 1999 (fol 33 sa fol 38) u d-dokumenti li kienu annessi (fol 39 sa fol 69).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Frank Cutajar prezentata b`nota fil-21 ta` Novembru 2000 (fol 78 sa fol 80).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Raymond Pace fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2000 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 87) u d-dokument li kien esebit mix-xhud (fol 88).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-attur Pasqualino Grech fl-udjenza tal-5 ta` Marzu 2001 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 96 sa fol87) u d-dokument li kien esebit mix-xhud (fol 88).

Rat id-digriet ta` din il-Qorti kif presjeduta moghti fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2010 fejn, wara li kkostatat illi l-konvenut Tarcisio Calleja kien miet fil-mori tal-kawza, ordnat it-trasfuzjoni tal-atti tieghu ghal isem Sylvia Calleja, l-armla tieghu, f`isimha propju u bhala kuratrici ta` bintha minuri Diane Calleja.

Semghet id-deposizzjoni tal-Av. Simon Tortell fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 2010 (fol 197 sa fol 201) u rat id-dokumenti illi kienu esebiti mix-xhud (fol 202 sa fol 230).

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-attur Pasqualino Grech fl-udjenza tal-25 ta` Jannar 2011 (fol 232 sa fol 243).

Rat in-nota b`dokumenti li kienet esebita mill-attur fis-7 ta` April 2011 (fol 246 sa fol 248).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum *in difett ta` ostakolu.*

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li l-attur ipprezenta wara li kien hekk awtorizzat b`digriet ta` din il-Qorti tat-23 ta` April 2012 (fol 257 sa fol 260).

Rat li l-konvenuti ma pprezentawx nota responsiva.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Provi

Fis-17 ta` Awissu 1988 (fol 6 sa fol 10) saret skrittura privata bejn Isola Mare Estate Limited u Al Papiro Limited fejn l-ewwel parti tat lit-tieni parti zewg kirjiet (migbura f`kitba wahda) ghal zmien 16-il sena ta` zewg hwienet esternament markati 3 u 14, formanti parti mill-blokk bl-isem “La Alborada Apartments”, High Street, Sliema.

Fit-23 ta` Dicembru 1993 (fol 4 u fol 5) saret skrittura privata ohra bejn Al Papiro Limited u Tirebouchon Limited fejn l-ewwel parti ttrasferiet lit-tieni parti l-lokazzjoni taz-zewg hwienet li l-ewwel parti kienet kisbet minghand Isola Mare Estate Limited bl-iskrittura tas-17 ta` Awissu 1988. Fuq il-kuntratt deher ukoll Tarcisio Calleja ghal Isola Mare Estate Limited li rrikonoxxiet it-trasferiment tal-lokazzjoni mill-ewwel parti lit-tieni parti.

L-attur **Pasqualino *sive* Lino Grech** ("Grech") xehed bl-affidavit.

Huwa qal illi kien azzjonist u direttur tas-socjeta` Tirebouchon Limited li saret bi shab ma` Jean Michel Gachet u Hazel Edmonds biex tmexxi restaurant ta` kcina Franciza bl-isem *Tirebouchon.* In-negozju kellu jigi operat fis-sit ta` zewg hwienet 3 u 14, Alborade Apartments, High Street, Sliema, li taghhom il-kumpannija kienet kisbet id-drittijiet lokatizji bl-iskrittura tat-23 ta` Dicembru 1993. Ighid illi kellu interess fin-negozju peress illi kien garanti solidali bi hwejgu mal-kumpannija Tirebouchon Limited li kien shab flimkien ma` Jean Michel Gachet. Il-garanzija saret fit-2 ta` Settembru 1994 mal-Bank of Valletta plc ghall-ammont ta` Lm20,000.

Grech kompla jixhed illi meta gew biex jifthu r-restaurant kien hemm hafna dewmien peress li l-makkinarju li kien ordnat minghand *Flamingo* kien ghadu ma wasalx. Fil-fatt ir-restaurant dam seba` xhur sakemm jiftah ghal pubbliku. In segwitu minhabba problemi li nqalghu fl-elettriku tal-postijiet bil-makkinarju istallat, kienu kostretti jaghlqu. Ighid illi *konsegwenza ta` dawn il-problemi l-post kellu jinzamm maghluq, u ghalhekk l-introjtu kollu tista` tghid waqaf u sibna ruhna f`sitwazzjoni fejn ma kellniex finanzi ghad-disposizzjoni taghna.*

Jixhed illi saret laqgha ma` Tarcisio Calleja ("Calleja") fejn oggezzjona ghall-fatt illi l-post kien qieghed

jinzamm maghluq. Fil-laqgha Calleja talabhom ic-cwievet. Sar ftehim verbali fejn Calleja ha kopja tac-cwievet tal-post waqt li Grech zamm id-dritt li jwelli l-post sabiex ma jintilifx l-avvjament. Ghalhekk skond Grech il-kirja maghhom baqghet fis-sehh. Bil-ftehim ma` Calleja ma kellhiex tintemm il-kirja. Lanqas ma taw il-kunsens taghhom biex il-kirja tintemm. Il-ftehim kien illi Grech isib lil min iwelli l-post.

Grech ikompli jixhed illi huwa beda jfittex nies interessati sabiex ikomplu jiggestixxu r-restaurant. F`okkazjoni minnhom, meta mar biex juri l-post lil persuna li kienet interessata, sab illi kienet inbidlet is-serratura peress li ma setax jiftah il-post. Ghamel kuntatt ma` Calleja u dan mar jiftah. Din is-sitwazzjoni rrepetitiet ruhha drabi ohra u kull darba kien ikollu jmur ghand Calleja sabiex jiftah. Grech sar jaf li kontra l-ftehim li kellu ma` Calleja, dan tal-ahhar ghal Isola Mare Estates Limited (mhux ghal Tirebouchon Limited) kien qieghed jirreklama l-post fil-gazzetti ghall-kiri. Wahhal ukoll avviz mal-bieb ta` barra.

Grech stqarr illi in segwitu Calleja kera l-post lil terzi minghajr il-kunsens tieghu meta Tirebouchon Limited kien fadlilha tmien snin biex taghlaq il-kirja taghha. Fil-post Tirebouchon Limited oggetti u ghamara taghha, li whud minnhom tnehhew, skond Grech, illegalment mill-post. Indika lista tal-ispejjez li saru fil-post minn Tirebouchon Limited qabel inkera lil haddiehor.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, dwar ir-raguni ghala nghalaq il-post, Grech xehed –

Il-problema kienet li Jean Michel Gachet u Kazel Edmond kienu siefru ghal perijodu qasir ghall-vaganza, u sakemm gew lura nsib il-post maghluq, is-serratura u l-katnazz mibdulin u ma stajtx inkompli miexi bin-negozju tieghi. In the meantime kien hemm haddiehor li ried jiehu post Jean Micehl Gachet biex ikompli n-negozju mieghi u

dan ma stajtx naghmlu. Sibt il-post zarmat bl-equipment li kien hemm, bl-istock kollu li kien hemm, li kien hadhom Tarcisio Calleja.

Meta kien rinfaccjat bil-fatt illi dak ma kien jaqbel xejn ma` li kien xehed fl-affidavit, Grech ikkonferma – ***Imma l-istorja hekk qieghda.***

Grech ikkonferma li wara li telqu minn Malta, Gachet u Edmond ma regghux lura. Kien Calleja nnifsu illi qallu li kien hu illi nehha l-oggetti u l-ghamara taghhom mill-post. Ghalkemm Tirebouchon Limited ma baqghetx topera r-ristorant, Calleja ma tahx *l-opportunita` biex ikompli haddiehor jidhol partner mieghi u nkomplu mexjin bl-istess negozju.*

Ikkonferma li c-cavetta originali tal-post kienet ghadha fil-pussess tieghu. Kellu cavetta kif kellu Jean Michel Gachet. U Calleja ha c-cavetta minghand Gachet. Huwa qatt ma ta c-cwievet tal-post lil Calleja. Meta l-post kien maghluq, Calleja ma bediex jaccetta l-kera. Ghalhekk il-kera kienet depozitata l-Qorti.

Frank Cutajar xehed bl-affidavit.

Huwa jispjega illi kif xehed l-attur huwa veru li kienu qed isiru negozjati bejnu u l-attur sabiex hu flimkien mieghu `*jiehdu over*` ir-*restaurant* li dak iz-zmien kien maghluq minhabba xi problemi. Hu kien *partner* ma` Harry Purdie u waqt illi Harry kien imsiefer mar ma` l-attur biex jispezzjona l-post. Dana peress illi hu u Purdie kienu interessati sew fin-negozju. Minkejja li l-post kien mikri lill-attur, u kien fih *stock* u proprjeta` ohra tal-attur, Grech ma kellux ic-cwievet tal-post. Kien Calleja li fethilhom sabiex jaraw il-post. Sussegwentement, saru diskussjonijiet mal-Bank sabiex tigi ccarata s-sitwazzjoni finanzjarja ta` Tirebouchon. In-negozjati bejniethom komplew izda

darba wahda Calleja nfurmah li jekk kien interessat fir-restaurant seta` jkellem lilu direttament, peress illi hu kien se jiehu hsieb it-tmexxija tan-negozju. Imbaghad, f`daqqa wahda, qallu li l-hanut kien diga` ta bi twellija lill-Av. Simon Tortell. Meta mar ikellem lil Calleja, ra nota mwahhla mal-bieb li tghid illi kull min ried jinnegozja dwar ir-ristorant seta` jaghmel dan direttament ma` Calleja ghan-nom ta` *Isola Mare Estates Company Limited.* Nota simili dehret fit-*Times.* L-interess li kellhom fir-restaurant spiccaw fix-xejn billi l-post kien twella.

<u>Raymond Pace,</u> Senior Manager mal-Bank of Valletta plc xehed illi l-bilanc dovut minn Tirebouchon Limited kien ta` Lm 40,891.03. Sostna illi kien hemm proceduri gudizzjarji pendenti kontra l-kumpannija u kontra l-garanti.

<u>L-Av. Simon Tortell</u>ipprezenta kopja tal-atti tar-rikors prezentat minn Grech pro et noe ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra Calleja de proprio, liema talba kienet respinta mill-qorti ghaliex sabet illi ma kienx hemm relazzjoni guridika bejn ir-rikorrenti u Calleja de proprio. Ghall-fatti kif kien jafhom Calleja (illum mejjet) ix-xhud ghamel riferenza ghar-risposta <u>mahlufa</u> tal-istess Calleja fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni. Ikkonferma li c-cavetta tal-post inghatat lil Calleja volontarjament. Ikkonferma wkoll li ghal xi zmien wara li Tirebouchon harget mix-xena, kumpannija li fiha kellu interess u cioe` Qalel Limited kienet kriet il-post pero` wara xi zmien il-kirja waqfet u l-post mar lura ghand is-sid.

Billi **<u>Tarcisio Calleja</u>** lahaq miet fil-mori tal-kawza, l-unika verzjoni tieghu tal-fatti tinsab fir-risposta **<u>mahlufa</u>** tieghu (fol 206 sa fol 208) fil-procediment li ghalih irrefera l-Av. Simon Tortell.

Calleja ighid hekk –

Illi l-hanut inghalaq mill-inkwilina socjeta`* (Tirebouchon Limited) *f`April 1995 ;

Illi fil-21 ta` Novembru 1995, sid il-kera kiteb lill-azzjonisti u diretturi tas-socjeta` Tirebouchon Limited li dak iz-zmien kienu jirrizultaw ghadhom dawk originali, i.e. mhux inkluz Grech, fejn talabhom il-hlas tal-kera, apparti ksur ieehor diversi tal-kuntratt, izda lanqas risposta ma nbaghtet ;

Illi l-hlas tal-kera evidentement ma sarx ...

Illi fit-8 ta` Marzu 1996, Pascqualino Grech flimkien mad-direttur l-iehor Jean-Michel Gachet iltaqghu ma` Tarcisio Calleja fis-6.00 p.m. fil-Lady Di Pub, f`Tas-Sliema, fejn abitwalment ipoggi Gachet, u minnu marru fil-hanut mikri li jinsab ftit `il boghod ;

Hemmhekk Grech u Gachel ***VOLONTARJAMENT*** *irritornaw ic-cwievet lil Calleja nomine li accettahom ;*

Ftit granet wara, Gachet gheb minn Malta, u halla diversi kredituri ohra apparti lil sid il-kera ;

Fil-11 ta` Mejju 1996, sid il-kera gab avviz fil-gurnal lokali "The Times" fejn il-pubbliku in generali gie informat illi l-hanut inghalaq f`April 1995 u li ss-socjeta` inkwilina ma kellha x`taqsam xejn izjed mal-istess hanut ;

Minn Marzu 1996, meta giet ritornata c-cavetta, bdew dehlin u hergin in-nies imqabbda minn sid il-kera fil-fond imsemmi sabiex inaddfu u jirrangaw il-fond ;

Illi huwa singolari illi ghal dawn l-avvenimenti kollha, inkluz avvizi fil-gazzetti, nies dehlin u hergin mill-hanut, u attvita` ohra, huwa biss* ***ISSA*** *sena u nofs wara li l-hanut inghalaq mill-inkwilina socjeta`, u `l fuq minn sitt xhur minn dakinhar li rritornat ic-cwievet illi r-rikorrenti qed jirreklamaw xi dritt ...

Illil-verita` hija illi l-ewwel darba li saret xi forma ta` opposizzjoni kien permezz ta` protest ippresentat fl-10 ta` Settembru 1996 ...

Ikkunsidrat :

III. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Tarcisio Calleja

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, Calleja eccepixxa illi hu personalment ma kellu l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi. Irrizulta li l-kontraenti fuq l-iskrittura privata tas-17 ta` Awissu 1988 fejn iholqot il-kirja taz-zewg hwienet esternament markati 3 u 14, formanti parti mill-blokk bl-isem “La Alborada Apartments”, High Street, Sliema, kienu Isola Mare Estates Limited u Al Papiro Limited. Mhux kontestat illi Isola Mare Estates Limited (li fuq il-kuntratt kienet rapprezentata minn Calleja) kienet is-sid taz-zewg fondi. Irrizulta fuq l-iskrittura privata tat-23 ta` Dicembru 1993 fejn Al Papiro Limited ittrasferiet lil Tirebouchon Limited id-drittijiet lokatizji taz-zewg hwienet deher Calleja ghal Isola Mare Estates Limited li rrikonoxxiet it-trasferiment tad-drittijiet loktaizji u thallset *recognition fee.* Huwa evidenti li meta Calleja fil-laqgha mal-atturi oggezzjona ghall-fatt illi l-post kien qieghed jinzamm maghluq u talabhom ic-cwievet, Calleja kien ghadu qieghed jagixxi ghal Isola Mare Estates Limited. L-attur Grech jirrikonoxxi illi meta, skond hu, Calleja mar lura mill-ftehim verbali li kellu mal-atturi u beda jipprova jikri l-fondi hum inn wara dahar l-atturi, Calleja ghamel hekk ghal Isola Mare Estates Limited. Ix-xhud Frank Cutajar wkoll ikkonferma li meta Calleja ried jikri r-ristorant, dan kien qieghed jaghmlu ghal Isola Mare Estates Limited. Jirrizulta li l-atturi ttentaw jitolbu l-hrug ta` mandate ta` inibizzjoni kontra Calleja personalment biex jinzamm *milli jikri jew jaljena jew iwelli jew b`xi mod jiddisponi mill-fond Tirebouchon, High Street,* Sliema u t-talba taghhom kienet respinta ghax il-Qorti sabet li ma kienx hemm relazzjoni bejn l-atturi u Calleja de proprio. L-assjem tal-provi juri li meta Calleja ttratta mal-atturi, huwa

ghamel hekk mhux de proprio izda ghal Isola Mare Estates Limited. Ghalhekk ma jirrizultax illi qatt kien hemm relazzjoni guridika ma` Calleja de proprio.

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Calleja f`ismu propju u kwindi qeghda tillibera lill-konvenuta Sylvia Calleja f`isimha propju u bhala kuratrici ta` bintha minuri Diane Calleja mill-osservanza tal-gudizzju u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess konvenut Calleja.

Ikkunsidrat :

IV. L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuta Isola Mare Estates Co. Ltd.

L-**Art.156(1) tal-Kap.12** jipprovdi li fir-rikors guramentat llum (qabel ic-citazzjoni) ghandu jitfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża u r-raguni tat-talba.

Din id-disposizzjoni tal-ligi nghatat interpretazzjoni wiesgha fil-gurisprudenza. Fis-sentenza **"Moore noe vs Falzon et"** (Prim'Awla tal-Qorti Civili – PA/AM – 15 ta' Dicembru 1995) inghad illi *l-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b'mod li l-kawzali tista' tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista' tkun anke ridotta mid-domanda (Kolezz. XXXIV.I.501, XXIX.I.143 u XXXII.I.228).*

Hekk ukoll inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Bonnici vs Zammit noe**" deciza fl-20 ta' Jannar 1986 fejn it-tifsira tal-Art.156(1) kienet spjegata hekk –

Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero' li kwalunkwe nuqqas da parte ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta' l-Art.155(1) [illum 156(1) tal-Kap.12] u ghalhekk igib mieghu n-nullita' tac-citazzjoni. Infatti biex citazzjoni tigi mwaqqfa jrid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b'mod li l-konvenut ikun jista' jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita' taghha u mhux spezzettata.

Fil-kawza "**Vella vs Cefai**" (Appell Civili – 4 ta' Novembru 1991 – Vol.LXXV.II.467) il-Qorti tal-Appell sostniet li meta f'citazzjoni tezisti vjolazzjoni tal-forma in kontravvenzjoni tal-Art.156(1)(a) ghax ma jkunx fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba, l-eccezzjoni tan-nullita' tac-citazzjoni tista' tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita' pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat. Inoltre l-Qorti kompliet tafferma li f'dawn il-kazi huwa dejjem opportun li l-Qorti, kemm jista' jkun ghall-pratticita' u sabiex tigi evitata moltiplikazzjoni ta' kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun iebsa meta tilqa' l-eccezzjoni tan-nullita' u kemm jista' jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta' citazzjoni ghandu jigi mwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi. In-nullita' ta' l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali.

Il-prassi segwita mill-Qrati taghna, anke a bazi tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluz l-Art.175 tal-Kap.12 hija li *formalizmu ezagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh* ("**Fino vs Fabri noe**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Frar 1997) u konsegwentement *l-atti*

ghandhom jigu salvati anziche' annullati jew dikjarati nulli ("**Ellul vs Coleiro**" – Qorti tal-Appell – 24 ta' Jannar 1994). [Ara wkoll – "**Guillaumier Industries Ltd vs Fava et**" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – PA/RCP – 28 ta' Ottubru 1998, "**Attard noe vs Galea**" – Qorti tal-Appell – 12 ta' Mejju 1998 u "**Aquilina vs Cassar**" – Vol.LXXVI.IV.666]

Fis-sentenza fil-kawza "**K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited**" (Prim'Awla tal-Qorti Civili – PA/JRM – 13 ta' Marzu 2003) jinghad hekk dwar l-element tal-kjarezza fl-att tac-citazzjoni in partikolari b'riferenza ghall-kaz tal-lum –

"... il-ligi ma tinsistix fuq formola preciza jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tiftiehem, ma jimputax jekk il-kawzali tkunx imfissra b'mod xott jew sahansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnfisha ...

... fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innfishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullita' ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun mfassala b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur ...

... jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura l-procedura tkun tista' tigi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew l-eccezzjonijiet ..."

Din il-Qorti taghmel taghha dawn l-insenjamenti.

Riferibbilment ghall-kawza tal-lum, partikolarment l-ewwel eccezzjoni, din il-Qorti tghid illi l-kwistjoni mhijiex wahda ta` nuqqas ta` kjarezza izda ta` prova u cioe` tirrizultax il-prova illi ghalkemm is-socjeta` attrici kienet tikri r-ristorant in kwistjoni minghand il-kumpannija

konvenuta, il-konvenuti jew min minnhom kisbux c-cavetta tal-fond minghand l-atturi llegalment. Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni, anke hawn qieghed ikun ribadit il-pern tal-kwistjoni u cioe` jekk iz-zamma mill-konvenuti tac-cavetta tal-fond kienx att illegali jew abbusiv. Ghal din il-Qorti, fejn iridu jaslu l-atturi huwa car, u x`iridu jiksbu bl-azzjoni taghhom huwa car ukoll. Irnexxielhomx fil-prova tal-pretensjonijiet taghhom inkella le wiehed jara `l quddiem. Certament pero` l-impostazzjoni tal-azzjoni mill-atturi ma holqot l-ebda pregudizzju lill-konvenuti fis-sens illi iddefendew ruhhom fil-mertu kontra l-azzjoni attrici billi sostnew illi l-kisba min-naha taghhom tal-cavetta tal-fond la kienet illegali u lanqas abbusiva.

L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta qeghdin ghalhekk ikunu respinti.

Ikkunsidrat :

V. <u>Risultanzi dwar il-mertu</u>

Il-kirja tal-fondi de quo kienet kummercjali. Il-kumpannija konvenuta, bhala s-sid, kellha kull interess tassikura li l-fondi jibqghu miftuhin. Kien stabbilit mill-Qrati taghna illi l-uzu ta` fond fuq skala minima u ridotta, meta mqabbel mal-potenzjal tieghu, jekwivali ghal *`non uso`* ("**<u>Farrugia noe vs Licari et</u>" –** Qorti tal-Appell **-** 17 ta` Frar 1995). Fis-sentenza fil-kawza "**<u>Gatt vs Mallia</u>"** moghtija mill-Qorti tal-Appell fid**-**29 ta` April 1996 kien rilevat illi "*anke jekk l-intimat kien jiftah il-fond ghal perijodi qosra, xorta jibqa` l-fatt li ma kienx qed juza l-fond kif suppost u dan iwassal ghall-izgumbrament tieghu*". F`waqtha kienet l-osservazzjoni tal-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza "**<u>Zammit Lupi et vs La Rosa de Cristofaro</u>**" tat-2 ta` Dicembru 1996 *illi s-sid ghandu bhala regola kull interess li jara li l-fond lokat jigi uzat ghax, kif hu risaput, bin-nuqqas ta` uzu issir ukoll hsara strutturali rilevanti lill-fond minhabba t-telqa u nuqqas ta`*

manutenzjoni. Il-fatt tan-`*non uso*` trid tigi skrutinata mill-kumpless tal-provi. Ma jezisti l-ebda kriterju fiss li jistabilixxi meta hu gustifikat li jista` jinghad li fond ma baqax jigi attivat jew uzat. Dan ghaliex kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari, skond in-natura ta` l-attivita` kummercjali gestita mill-fond, ir-raguni ghaliex fond ma jkunx baqa` jigi utilizzat u fatturi ohra essenzjali. Ic-cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghal kaz, u ma hemm xejn determinat jew assolut (ara – "**Galea et vs Vella"** – Qorti tal-Appell – 24 ta` Marzu 2000 u **"Grech vs Debono"** – Qorti tal-Appell - 28 ta` Dicembru 2001).

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-kumpannija attrici waqfet topera r-ristorant minhabba problemi li sabet ruhha fihom, mhux b`tort jew nuqqas tas-sid. Meta waqfet topera dan ma sarx ghal ftit ta` zmien izda ghal xhur tant li skattat ir-reazzjoni mistennija tas-sid illi ma riedx ikompli jibqa` jara r-ristorant maghluq. Minflok ghamel kawza biex ixolji l-kirja ghal *non uso* li skond il-gurisprudenza jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond (ara **Kollez. Vol. XLVIII.I.303** **Kollez. Vol. XXXVI.I.141** u **Kollez. Vol. XLII.I.312**) u jitlob l-izgumbrament, is-sid wasal ghal ftehim ma` min kien qieghed imexxi l-kumpannija attrici. Fil-fatt irrizulta li Jean Marcel Gachet u Pasqualino Grech, it-tnejn kellhom cavetta tar-ristorant. Tal-ewwel ta lura lis-sid b`mod illi temm kull relazzjoni tal-post u telaq minn Malta. It-tieni u cioe` Grech baqa` jzomm ic-cavetta mhux biex jibqa` jiggestixxi l-fond bhala ristorant izda biex iwelli hu l-fond lil haddiehor u b`hekk jipprova li "mill-mitluf jiehu li jista`". It-tesi kollha attrici hija s-sid inghata lura c-cavetta biex ikun jista` juri l-fond lil kwalsiasi terz li ried iwelli l-fond mhux biex jinnegozja hu l-fond bhallieku l-kirja kienet intemmet. It-tesi attrici kienet kontestata mill-kumpannija konvenuta.

Li trid tara din il-Qorti huwa jekk l-atturi ghamlux il-prova tal-pretensjonijiet taghhom jew inkella kellhiex il-Qorti tapplika r-regola ta' gudizzju li l-fatti allegati ma gewx sodisfacjentement pruvati (*non esse et non probari paria sunt*). L-apprezzament mill-gudikant tal-fatti partikolari tal-

kaz huwa vitali (**Kollez. Vol. L.II.225**). Il-qies tal-provi tibqa` dik konsolidata fil-gurisprudenza illi l-kriterju m`ghandux ikun jekk il-gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fi-cirkostanzi svarjati tal-hajja ("**Borg vs Bartolo**" – Appell Inferjuri – 25 ta' Gunju 1980). Fis-sentenza taghha tal-11 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Mercieca et vs Saliba**", il-Qorti tal-Appell Inferjuri sostniet illi l-*gudikant ma ghandu jitlaq minn ebda prekoncetti billi dawn ghandhom it-tendenza joffuskaw ir-ragonament ghaqli u l-interpretazzjoni sana u korretta tal-provi. Invece, jinhass aktar konsiljabbli illi wara ezami bir-reqqa tal-istess provi jigi determinat jekk l-ispjegazzjoni tar-raguni tal-bzonn hijiex possibbli fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja u fuq kollox hijiex perswasiva u sodisfacenti*." Huwa wkoll pacifiku illi l-grad ta' prova rikjest huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali f`mohh il-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi meqjusa fuq bilanc ta` probabilitajiet ("**Caruana vs Laurenti**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; "**Borg vs Manager ta` l-Intrapriza tal-Halib**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; "**Vassallo vs Pace**" – Vol.LXX.II.144 u "**Zammit vs Petrococchino**" – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).

Il-Qorti trid tghid illi fl-assjem tal-verzjoni ta` Pasqualino Grech issib affermazzjonijiet kontrastanti ta` rilevanza notevoli li jimminaw il-kredibilita` tal-verzjoni. Grech fisser li l-istallazzjoni tal-makkinarju tar-ristorant ikkawzat problemi serji hafna fis-sistema elettrika tal-post tant illi kellhom jaghlqu l-post. Ighid illi *"ghalhekk introjtu kollu tista` tghid waqaf u sibna ruhna f`sitwazzjoni fejn ma kellnix finanzi ghad-disposizzjoni taghna."* (fol 98). Bil-finanzi prekarji kif kienu, il-kumpannija attrici ma kenitx f`qaghda li tkompli fil-gestjoni tar-ristorant. Issa din il-Qorti difficli biex temmen lil Grech meta jghid li sar ftehim mal-kumpannija konvenuta li twellija ssir mill-kumpannija attrici. Ir-realta` li tohrog mill-assjem tal-provi (inkluz mir-risposta guramentata ta` Calleja fil-proceduri tal-mandat ta` inibizzjoni) hija l-partijiet ftehmu li jgibu l-kirja fi

tmiemha. Ma ninsewx li n-negozju kien wieqaf u l-kera suppost li kellha tithallas. Bit-tmiem tal-kirja ta` negozju li kien gie fix-xejn, il-hlas tal-kera kien se jieqaf. Din il-Qorti ftit taghti piz ghall-allegazzjoni ta` Grech illi huwa zamm ic-cavetta tal-fond bhala prova illi l-kumpannija attrici kien ghad kellha rwol fit-twellija tal-post. Dan tghidu ghaliex irrizulta li l-*business partner* ta` Grech, il-Franciz Jean Michel Gachet kien ta c-cavetta li kellu hu lil Calleja u dan volontarjament biex jaqta` kull rabta mal-post u parpar minn Malta. U trid tghid din il-Qorti li l-Franciz ma telaqx minn Malta ghal ftit zmien, kif ried jaghti l-impressjoni Grech fl-affidavit tieghu, izda telaq `il barra biex ma jergax lura minhabba l-problemi finanzjarji li kellu.

Mhuwiex affidabbli Grech meta ighid illi bic-cavetta tal-post f`idu Calleja kien mistenni joqghod javza lil Grech meta rioed jikri jew iwelli l-post. Dan ma jaghmilx sens. Ic-cavetta kienet ghand Callejja ghax il-kirja intemmet. Tant intemmet lil fil-pront Calleja bidel is-serratura u ha l-post f`idejh. U ghalkemm Grech spicca b`cavetta tal-post li ma tiswa ghal xejn ghaliex ma kenitx tiftah il-post ma ha l-ebda passi legali mqar ta` spoll. Il-probabilita` hi li ma hax passi legali ghjaliex fil-waqt li nbidlet is-serratura ma kienx ghad kellu l-pussess tal-fond. Din il-Qorti qeghda tkompli tinsisti fuq dan ghaliex mhijiex konvinta li Grech zamm kopja tac-cavetta. Semmieha pero` qatt ma wrieha fil-Qorti. Imbaghad sahansitra ttenta procediment ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni u flok mar kontra l-kumpannija konvenuta ressaq l-istanza kontra Calleja personalment b`esitu li kellu jkun skontat mill-bidu nett.

Dawn l-inkonsistenzi ma jistghux jaghtu sostenn lit-tesi tal-atturi. Huwa evidenti li l-passi kollha li hadet il-kumpannija konvenuta wara t-tmiem tal-kirja b`ebda mod ma kienux mistura. Anzi nbidlet fil-pront is-serratura, il-post rega` lura ghand is-sid, li wahdu sab terzi, anke b`reklami fil-gazzetti, u b`avviz mal-bieb tal-post. U rinfaccjat b`dan kollu l-atturi ma jaghmlu propju xejn. Jaghmlu biss tentattiv ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-kontradittur zbaljat.

Dwar il-veracita` tal-verzjoni ta` Grech, din il-Qorti tissenjala kontradizzjoni netta bejn dak li Grech xehed fl-affidavit u dak li stqarr fil-kontroezami. Fl-affidavit ighid li l-post inghalaq ghaliex kien hemm il-hsara fl-elettriku u fil-kontroezami jafferma illi *l-problema kienet li Jean Michel Gachet u Hazel Edmond kienu siefru ghal perijodu qasir ghall-vaganza, u sakemm gew lura nsib il-post maghluq, is-serratura u l-katnazz mibdulin u ma stajtx inkompli miexi bin-negozju tieghi. In the meantime kien hemm haddiehor li ried jiehu post Jean Michel Gachet biex ikompli n-negozju mieghi u dan ma stajtx naghmlu. Sibt il-post zarmat bl-equipment li kien hemm, bl-istock kollu li kien hemm, li kien hadhom Tarcisio Calleja.* Rinfaccjat bil-fatt illi fl-affidavit kien ta verzjoni ghal kollox differenti, Grech ikkonferma – *Imma l-istorja hekk qieghda.* Mhux biss izda fl-istess kontroezami jghid li wara li marru barra, Gachet u Edmond ma rritornawx lura Malta.

Accertat il-fatt illi l-kirja intemmet hekk kif Calleja ghall-kumpannija konvenuta nghata lura c-cavetta volontarjament u wara ftehim mal-atturi, din il-Qorti ssib, anke wara li rat il-pattijiet bejn il-kontendenti, illi tista` taghti konsiderazzjoni biss lit-tieni talba attrici. Dan qieghed jinghad ghaliex bil-fatt illi l-kirja intemmet, il-kumpannija konvenuta ma saritx is-sid tal-oggetti mobbli li kien baqa` fil-post. Dawk baqghu propjeta` tal-kumpannija attrici u kellhom jigu ritornati lilha mill-kumpannija konvenuta mhux biss fil-mument li hadet lura c-cavetta izda aktar u aktar meta kriet il-post lil terzi. Grech ighid illi baqa` sprovvist mill-oggetti mobbli. U mhux kontradett. Min-naha taghhom, il-konvenuti baqghu siekta fuq dan il-punt. Din il-Qorti tghid illi waqt li l-kumpannija attrici ghandha jedd li tinghata lura l-oggetti mobbli li sejrin jigu elenkati, m`ghandhiex jedd tiehu lura dawk l-ispejjez li kienu sborsati fil-post u li saru parti mill-immobbli. L-oggetti mobbli li l-kumpannija konvenuta ghandi trodd lill-kumpannija attrici huma dawn illi huma indikati fid-Dok LG16 a fol 62, fid-Dok LG18 a fol 64, fid-Dok LG19 a fol 65, fid-Dok LG20 a fol 66, fid-Dok LG21 a

fol 67, u fid-Dok LG22 a fol 68. Ghar-ragunijiet diga` esposti, it-talbiet l-ohra huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk qeghdin jigu respinti.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Tarcisio Calleja f`ismu propju, u qeghda tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-konvenuta Sylvia Calleja f`isimha propju u bhala kuratrici ta` bintha minuri Diane Calleja, li f`isimha proprio et nomine kienu trasfuzi l-atti wara l-mewt tal-istess Tarcisio Calleja fil-mori tal-kawza.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess konvenut Tarcisio Calleja.

Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta.

Tilqa` t-tielet eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta fejn din tolqot it-talbiet attrici hlief ghat-tieni talba.

Tichad l-ewwel, it-tielet, ir-raba`, il-hames, is-sitt u s-seba` talbiet attrici.

Tilqa` t-tieni talba kif dedotta, u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex tikkonsenja lill-kumpannija attrici l-oggetti kollha li huma indikati u elenkati fid-Dok LG16 a fol 62, fid-Dok LG18 a fol 64, fid-Dok LG19 a fol 65, fid-Dok LG20 a fol 66, fid-Dok LG21 a fol 67, u fid-Dok LG22 a fol 68 tal-process.

B`applikazzjoni tal-Art.223(3) tal-Kap.12, tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha, u dan peress illi kull parti garrbet telf fuq punti tal-kawza.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------